

## LA RELACIÓN ENTRE ESPACIO Y SOCIEDAD EN EL MARCO DE LOS PROCESOS SOCIO-ECONÓMICOS NEOCLÁSICOS

### EDITORIAL

### VISIÓN DE CONTEXTO

- **Restos y Desechos. Notas acerca del tiempo y del espacio**

Rinesi, Eduardo

### ARTÍCULOS

- **La construcción del territorio en la región metropolitana de Buenos Aires. El caso de la cuenca alta y media del río Lujan (1990 – 2010)**

Ruggerio, Carlos; Zuberman, Federico; Fernández, Leonardo

- **Cultura, distancia crítica y espacialidad en el posmodernismo tardío**

Calello, Tomás

- **Financeirização, mercantilização e reestruturação espaço-temporal nos ciclos sistêmicos de acumulação**

de Queiroz Ribeiro, Luiz Cesar; Diniz, Nelson

- **La movilidad urbana sostenible como paradigma contra-hegemónico**

Pizarro, Andrés

- **Ciudades privadas: a la búsqueda del paraíso ecológico. Estudio de casos en la Región Metropolitana de Buenos Aires**

Vidal Koppmann, Sonia

- **Presupuesto Participativo y gestión Municipal: Reflexiones a partir de la experiencia de Zárate**

López Accotto, Alejandro; Mangas, Martín; Martínez, Carlos R. ; Paparás, Ricardo A.

- **La fractalidad de las zonas periurbanas: El caso de seis municipios de la Región Metropolitana de Buenos Aires**

Flores, Andrea Pamela

- **Aplicaciones de los sistemas complejos en la identificación de las relaciones territoriales entre 1900 y 2006 en la Región Metropolitana de Buenos Aires**

Miraglia, Marina

- **La ineficiencia del capitalismo neoliberal y el proceso de expansión de la ciudad. Sus despliegues en Pilar, periurbano de Buenos Aires**

Briano, Luis E. ; Fritzsche, Federico J.

### TESIS DE MAESTRÍA Y DOCTORADO

- **La muralla verde. Urbanismo y dictadura, Buenos Aires y su región metropolitana (1976-1983)**

Fernández, Leonardo

- **Economía social y economía ecológica. Aportes para un diálogo necesario**

Zuberman, Federico

- **Acción pública e informalidad urbana. Transformaciones urbanas en el proceso de urbanización de Villa Monte Matadero, Quilmes, 2004-2013**

Jaime, Eugenia

- **Los jóvenes y la vivienda: estrategias habitacionales en el proceso de construcción de hogares propios en el AMBA, 1999-2013**

Arancibia, Milena

### SEMINARIOS / CONGRESOS / EVENTOS

- **Las problemáticas de investigación desarrolladas en el Instituto del Conurbano frente al cambio político de diciembre de 2015**

Quintar, Aida; Carmona, Rodrigo

### RESEÑAS DE LIBROS

- **Dois séculos de pensamento sobre a cidade**



**BUENOS AIRES / ARGENTINA      MÉXICO DF/ MÉXICO**

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE GENERAL SARMIENTO**  
Buenos Aires

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA**  
Unidad Xochimilco

**Rectora**  
**Dra. Gabriela Dicker**

**Rector General**  
**Dr. Salvador Vega y León**  
**Rectora de la Unidad Xochimilco**  
**Dra. Patricia E. Alfaro Moctezuma**

**Instituto del Conurbano**  
**Director**  
**Lic. Gustavo Kohan**

**División de Ciencias y Artes para el Diseño**  
**Directora**  
**Mtra. María de Jesús Gómez Cruz**

**Comité Editorial del Instituto del Conurbano**

**Comité Editorial de la División de Ciencias y Artes  
para el Diseño**

**Andrés Barsky**  
**Juan D. Lombardo**  
**José Borello**

**José Luis Martínez Durán**  
**Blanca Rebeca Ramírez Velázquez**  
**Emilio Pradilla Cobos**

**Diseño Gráfico**  
**Eugenia Jaime**

**Diseño Gráfico**  
**Programa Editorial de la División de Ciencias y Artes  
para el Diseño**

**Redacción**  
**Juan D. Lombardo**  
**Marcela Rivarola y Benítez**  
**Pamela Flores**

**Redacción**  
**Programa Editorial de la División de Ciencias y Artes  
para el Diseño**

**Universidad Nacional de General Sarmiento**  
**Instituto del Conurbano**

**Universidad Autónoma Metropolitana**  
**División de Ciencias y Artes para el Diseño**

**Juan María Gutiérrez 1150B 1613 GSX**  
**Partido de Malvinas Argentinas**  
**Provincia de Buenos Aires**  
**Argentina**

**Calzada del Hueso Núm. 1100**  
**Colonia Villa Quietud, CP 04960**  
**Ciudad de México**  
**México**

**sitio web:** [www.ungs.edu.ar/ms\\_ico/sociourbana](http://www.ungs.edu.ar/ms_ico/sociourbana)  
**ISSN:** 2618-2505

**Abril 2018**

# CIUDADES PRIVADAS: A LA BÚSQUEDA DEL PARAÍSO ECOLÓGICO

## Estudio de casos en la Región Metropolitana de Buenos Aires

Sonia Vidal-Koppmann<sup>1</sup>

### Resumen:

En la Argentina y, particularmente, en la Región Metropolitana de Buenos Aires, la producción de ciudades privadas fue presentada por sus promotores como la concreción de una nueva utopía. A comienzos de este siglo, aproximadamente una docena de nuevas ciudades de este tipo, se apoyan en su condición de “eco-ciudades”. El supuesto de que una “ciudad verde” con una base social afinitaria mejora sustancialmente la calidad de vida, está presente en la concepción de todos estos proyectos. Sin embargo, las naturalezas escénicas diseñadas por el mercado inmobiliario ocultan la alteración de ecosistemas de humedales, la apropiación de reservas paisajísticas y la modificación del contexto urbano creando situaciones de riesgo ambiental y de inequidad socio-territorial.

Para fundamentar lo expuesto precedentemente, nos centraremos en nuestras investigaciones sobre casos de estudio en la región, analizando las ideas rectoras de los emprendimientos en marcha y las contrastaremos con la realidad de las mutaciones socio-territoriales que se observan en los mismos.

**Palabras claves:** metamorfosis urbana, ciudades privadas, utopías ecologistas

### Abstract:

In Argentina and particularly in the metropolitan area of Buenos Aires, the production of private cities was presented by its developers as the product of a new utopia. Earlier this century, about a dozen new cities of this type rely on their status as “eco-cities”. The assumption that a “green city” with a social affinity base substantially improves the quality of life is present in the design of these projects.

However, performing natures designed by the real estate market conceal the alteration of wetland ecosystems, the appropriation of landscape reserves and modification of the urban context creating situations of environmental risk and socio- territorial inequity.

To base the foregoing, we will focus on our research on case studies in the region, analyzing the guiding ideas of ongoing ventures and contrasting them with the reality of the socio-territorial mutations that are observed in them.

**Keywords:** urban metamorphosis, private cities, environmental utopias

*1 Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas (IMHICIHU) CONICET; Buenos Aires; Argentina. E mail: soniavidalk@gmail.com*

### Introducción

La utopía urbana expuesta por Tomás Moro en el siglo XVI desarrolla un modelo de organización socio-territorial, cuya visión es más potente en el orden político institucional que en la transición del mismo al ordenamiento urbano de esta ciudad imaginaria. No obstante, su influencia ha atravesado siglos en la cultura occidental y renace con distintas características en diferentes movimientos urbanísticos, perdiendo en la mayoría de ellos la complejidad de su esencia y dejando sólo lo más superficial del modelo: la idea de que, a través de un ordenamiento físico espacial diferente, se pueden mejorar las prácticas urbanas cotidianas y la calidad de vida de los habitantes. Como lo señala F. Choay en su obra

*Pour une anthropologie de l'espace*<sup>1</sup>, a partir de la exposición en la Bibliothèque Nationale de France en 2000, el interés por el estudio de las utopías ha cobrado fuerza en este siglo. Sin embargo, las investigaciones teóricas se encuentran bastante divorciadas de las realizaciones empíricas, en las que se pretende seguir estos modelos y concretarlos en diferentes países y ciudades. De allí que, cuando en América Latina aparecieron las primeras ciudades privadas sustentadas en el principio del retorno a la naturaleza y en la combinación de amplios espacios verdes, espejos de agua artificiales y bajas densidades residenciales, restringidas a sólo algunos sectores de

*1 Choay, 2006, p.165*

población, los científicos sociales las colocaron en el foco de sus análisis<sup>2</sup>.

En la Argentina y, más precisamente en la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), el diseño y construcción de ciudades privadas fueron presentados por los desarrolladores inmobiliarios como verdaderos “paraísos urbanos”<sup>3</sup>. En efecto, desde principios de este siglo aproximadamente una docena de nuevos conjuntos urbanos cerrados en diferentes estados de concreción se apoyan en su condición de “eco-ciudades” y mediante campañas de promoción certeramente estudiadas, se van posicionando como parte de los imaginarios urbanos que captan la demanda de las clases medias y medio-altas<sup>4</sup>.

Denominaciones tales como “el corredor verde”, “el triángulo ecológico”, “eco-barrios”, etc., apelan a utopías ambientales y enmascaran sus verdaderas realidades geográficas. Las naturalezas escénicas diseñadas por el mercado inmobiliario<sup>5</sup> ocultan la alteración de ecosistemas de humedales, la apropiación de reservas paisajísticas y la modificación del contexto urbano creando situaciones de riesgo ambiental<sup>6</sup>, que comenzaron rápidamente a evidenciarse en la RMBA y que han sido investigadas por equipos interdisciplinarios de algunas universidades argentinas (Universidad Buenos Aires, U. Nacional de La Plata, U. Nacional de Luján, U. Nacional de Quilmes) y de Institutos del CONICET.

Para fundamentar lo expuesto precedentemente, nos centraremos en nuestras investigaciones sobre casos de estudio en la región, analizando las ideas rectoras de los emprendimientos en marcha y las contrastaremos con la realidad de las mutaciones socio-territoriales que se observan en los mismos. Ello nos permitirá avanzar con las cuestiones inherentes a la problemática de la sustentabilidad de las ciudades privadas, por un lado y, por otro, plantear las amenazas e impactos ambientales, de estas urbanizaciones dentro del sistema de ciudades pre-existente.

### **“Eco-ciudades” o la naturaleza intervenida**

Las ciudades cerradas que comenzaron a edificarse en los últimos años del siglo XX y en lo que va de la presente centuria en la región metropolitana de Buenos Aires se rigen por lo esta-

blecido en el Decreto Ley 8912 de Uso del Suelo y Ordenamiento Territorial<sup>7</sup>, que las define como “urbanizaciones especiales”. De acuerdo con esta reglamentación su localización queda fuera de las áreas urbanas y semi-urbanas; por ende, estos proyectos se emplazan en fracciones rurales, que en la mayoría de los casos están afectadas a usos agropecuarios, o bien son zonas de reservas naturales o de alto interés paisajístico.

En el decreto-ley mencionado, no se aborda de manera específica la cuestión del impacto ambiental; solamente se exige que las nuevas urbanizaciones se construyan sobre la base de un Plan Maestro aprobado y que contemplen las condiciones de equipamiento básico e infraestructura de servicios necesarias. Cabría destacar que las normas se ocupan más de las condiciones físicas desde el perímetro vallado hacia adentro, que del entorno inmediato y de las consecuencias directas de su transformación.

El diseño urbano de estos nuevos asentamientos parece basarse en un patrón que busca generar naturalezas escénicas, apelando al recurso de intervenir en forma drástica sobre el territorio, modificando el relieve, desviando cursos de agua, rellenando humedales, desforestando e incluso inundando cavas dejadas por actividades extractivas. Todas estas transformaciones forman parte de las estrategias del mercado inmobiliario para ofrecer un producto vendible con el rótulo de “ecológico”<sup>8</sup>.

Más allá de estos paisajes que comienzan a ser típicos en las urbanizaciones privadas, el fenómeno adquiere trascendencia al visualizarse en núcleos urbanos, sin importar escala o características. Esta nueva utopía ya no es sólo una manera de escapar de las patologías de las grandes urbes, sus efectos repetitivos van surgiendo en áreas de alto nivel paisajístico, apropiándose del valor agregado del contexto y privatizándolo sin tener demasiado en cuenta criterios de ordenamiento territorial y de sustentabilidad ambiental.

Por otra parte, estas nuevas formas de urbanización que se apoyan tácitamente en modelos utópicos y que buscan revivir el espíritu de las garden-cities, unido al planteo de los desarrolladores de “fundar” comunidades ecológicas, nos conducen al objetivo central de nuestra investigación consistente en repensarlas en clave de utopía urbana; ya que estos conjuntos residenciales proponen entornos artificiales, con la in-

<sup>2</sup> Cabrales Barajas, 2002, p.11-16

<sup>3</sup> Vidal-Koppmann, 20014, p.7-14

<sup>4</sup> Lindón et al., 2012, p.9

<sup>5</sup> Ríos y Pirez, 2008, p. 99

<sup>6</sup> Carballo y Batalla, 2015, p. 129

<sup>7</sup> Provincia de Buenos Aires, Decreto-ley 8912, 1977

<sup>8</sup> Vidal-Koppmann, 2011, p.277

tención de no ser sólo diseños innovadores, sino que conduzcan a formas de vida urbana “ideales”. Para el estudio de estas ciudades privadas, el recorte geográfico se restringió a la región metropolitana de Buenos Aires (RMBA), dado que la mayor parte de los casos se encuentran ubicados en ella. No obstante, hay que hacer la

salvedad de que, en otras regiones del país, especialmente alrededor de áreas de conurbación (Córdoba, Rosario, Mendoza), también se están consolidando ciudades privadas con similares características. Siguiendo con el criterio metodológico adoptado, un segundo recorte se realizó tomando en cuenta la escala y el grado de

**Cuadro 1: Ciudades privadas en la región metropolitana de Buenos Aires.**

PROYECTO	MUNICIPIO	BARRIOS	POBLACIÓN	OBSERVACIONES
Nordelta	Tigre / norte	23 + área central + colegios + c. salud + universidad	130.000 hab.	90% del predio son humedales. Salida al río Luján
Villanueva	Tigre / norte	11 + centro comercial y de servicios	45.000 hab.	Laguna + salida al río Luján
Estancias del Pilar	Pilar / noroeste	5 + 3 clubes temáticos + área central (El Pueblo)	8.000 hab. (Se redujo la cifra inicial)	Laguna artificial aprovechando una cava
Pilar del Este	Pilar / noroeste	3 + 1 en etapa de construcción (13 proyectados)	45.000 en el proyecto fundacional	Cambio de empresa desarrolladora
Puertos del Lago	Escobar / noroeste	20 + área central	65.000 hab.	6 km de costa sobre el río Luján. Engloba área de reserva ecológica.
San Sebastián	Pilar / noroeste	13 + espacios deportivos, comerciales, educativos	25.000 habitantes (estimada)	Barrios con proximidad al río Luján
Puerto Palmas	Campana / norte	3 + c. comercial + villa náutica + bahía	Sin datos	Frente sobre Paraná de las Palmas – C. ecológica
Puerto Trinidad	Hudson (Berazategui) / sur	1 + muelle y servicios	80 familias	Posee 1 Km de costa s/ Río de la Plata
Colony Park	Tigre (Delta) / norte	Isla privada con 5 barrios	Sin datos	Suspendido por intervención judicial
Reserva Los Cardales	Campana / norte	Residencias + depts. + hotel de lujo (Sofitel)	Sin datos	Reserva natural con laguna de 20 has,
Área 60	Brandsen / sur	15 + c. comercial + hotel internacional	15.000 habitantes	Sólo hay dos barrios en construcción
El Principado	San Vicente / sudoeste	Residencias uni y multi-familiares + área central y sectores deportivos	Sin datos	Ciudad náutica, sectores comunicados por canales
Mirasoles	E. Echeverría / sudoeste	4 + área comercial + parque industrial	Sin datos	Diseño semi-abierto. Parque industrial (60 Has)
Pampas Pueblo de Hudson	Berazategui / sur	4 + Centro cívico comercial	Sin datos, mix de residencias+torres	Apertura al Río de la Plata (muelle)

Fuente: Elaboración propia sobre la base de suplementos especializados, 2013.



complejidad de las urbanizaciones. Este condicionante permitió acotar los posibles casos de estudio a los que se registran en el Cuadro 1.

Si bien la RMBA cuenta en la actualidad con más de 500 urbanizaciones cerradas, sólo las que se han señalado en el cuadro precedente pueden encuadrarse en la categoría de nuevas ciudades. Ello es debido, no sólo a la propuesta del proyecto, sino a la escala y a la dimensión demográfica de las mismas. La extensión territorial de estos emprendimientos va desde las 450 hectáreas (Estancias del Pilar) a las 1400 hectáreas (Puertos del Lago); por su capacidad locativa y por la complejidad de los equipamientos de abastecimiento, salud y educación, pueden asimilarse a núcleos urbanos pequeños (Área 60, San Sebastián) e intermedios (Nordelta, Villanueva, Puertos del Lago). Considerando estas variables básicas, es posible caracterizar a este conjunto de megaproyectos como nuevas ciudades, estatus que desde el punto de vista político-administrativo ya ha alcanzado uno de los más antiguos: Nordelta en el municipio de Tigre es la primera localidad privada del país, según la Ordenanza Municipal 2524 y el Decreto 926, ambos promulgados en el año 2003.

A pesar de su escala y de su equipamiento similar al de las localidades vecinas, las nuevas urbanizaciones funcionan en la actualidad como “ciudades dormitorio”, dado que la mayoría de sus habitantes continúan desarrollando muchas de sus prácticas cotidianas en la Ciudad de Buenos Aires o en municipios de la primera corona de la región metropolitana. En las ciudades privadas, los empleos se restringen al sector de comercio y servicios, y van desde puestos poco calificados (jardinería, servicio doméstico, mantenimiento y reparaciones, etc.), a empleos calificados en los rubros de educación y salud; aunque debe destacarse que estos puestos no siempre son ocupados por habitantes de las nuevas urbanizaciones. Tanto colegios privados como universidades definen sus planteles profesionales sin considerar la variable de cercanía domiciliaria. Algo similar sucede con los trabajadores del sector de salud, en las clínicas y hospitales privados ubicados dentro del área de influencia de las urbanizaciones mencionadas.

La localización de ciudades privadas en la periferia metropolitana no obedece a una estrategia de ordenamiento territorial para descomprimir demográficamente la región, sino a la dinámica del mercado inmobiliario donde “hacer ciudad” equivale a un rentable negocio para multiplicar

capitales financieros<sup>9 10</sup>.

*“En tan sólo tres años la fisonomía del lugar cambió drásticamente. Hoy ese sector que se presentaba como un bañado cuenta con seis barrios lanzados: Vistas, Marinas, Ceibos, Araucarias, Acacias y Muelles. Y estos dos últimos se entregarán en muy poco tiempo más. Estos barrios ocupan unas 450 hectáreas del proyecto (...) El escenario que ofrece la urbanización por estos días poco tiene que ver con aquel del comienzo sólo apto para la vista entrenada de inversores y visionarios (que fueron los primeros que adquirieron los lotes). Hoy, en el lugar no sólo se multiplican las casas en obra, sino que día a día se suman más y más proyectos arquitectónicos que solicitan permisos de construcción para iniciar los trabajos de edificación. Actualmente hay unas 25 casas terminadas, otras tantas en edificación y casi el doble esperando su aprobación; si todo está bien, para fines de 2015 se instalarán aquí las primeras familias<sup>11</sup>”.*

En efecto, las transformaciones de espacios de alto valor ambiental o paisajístico están estrechamente asociadas a la fundación de estas ciudades. Volviendo sobre el Cuadro 1, hay que remarcar que nueve de esos doce incipientes núcleos urbanos, alteran en alguna medida el equilibrio ambiental. Nordelta, Villanueva y Puertos del Lago están construyéndose enteramente sobre humedales; El Principado (San Vicente) desvía y transforma cursos de agua para poder ofertarse como “ciudad náutica”; Puerto Trinidad y Puerto Palmas engloban parte de la costa del río Paraná; Estancias del Pilar inundó una antigua cava de extracción de tosca para convertirla en una laguna artificial; Reserva de Los Cardales y Puertos del Lago integran dentro de su perímetro áreas naturales protegidas; y finalmente, Colony Park intentó privatizar una isla completa del Delta del río Paraná, lo que le valió un litigio judicial.

Mientras que en la zona norte de la RMBA, según los expertos<sup>12</sup>, alrededor de 4.000 hectáreas de humedales han sido afectadas por las nuevas urbanizaciones; en la zona sudoeste los emprendimientos privados se erigen dentro de un área

<sup>9</sup> De Mattos, 2015, p.61

<sup>10</sup> Alessandri, Carlos et al., 2015, p. 43

<sup>11</sup> Diario a Nación, Sección Propiedades, 16 de mayo de 2015, entrevista al CEO de la Empresa Consultatio S.A., p.2

<sup>12</sup> Pintos y Narodowski, 2012, p. 68

altamente contaminada: la cuenca del Matanza-Riachuelo. Esta zona, considerada uno de los treinta lugares más contaminados del planeta, abarca una superficie de más de 2.400 kilómetros cuadrados en donde los vertidos directos de industrias y desechos domiciliarios durante casi un siglo, destruyeron sistemáticamente la flora y fauna naturales y contaminaron cursos de agua superficiales y subterráneos y degradaron los suelos<sup>13</sup>.

*“La situación actual es alarmante. En la zona afectada viven 5 millones de habitantes, de los cuales el 35% de la población no tiene agua potable y el 55% no posee cloacas. La Cuenca atraviesa 14 municipios e incluye a la Ciudad de Buenos Aires. Actualmente, se estiman más de 20.000 industrias y de servicios establecidas en el territorio de la Cuenca<sup>14</sup>”.*

Retomando la cuestión de las utopías urbanas, cabría señalar el carácter paradójico de las mismas. Por un lado, se promocionan “ciudades verdes” rodeadas de un entorno natural que apunta a mejorar la calidad de vida de sus habitantes; pero por otro, se puede constatar que el entorno donde se erigen estas nuevas ciudades no es ambientalmente aceptable. Asimismo, asistimos a otra falacia cuando desde el discurso de los desarrolladores inmobiliarios se afirma que se están construyendo “ciudades ecológicamente sustentables”:

*“Nosotros no construimos countries, sino que hacemos ciudades. Nuestra primera experiencia fue Nordelta y ahora seguimos aquí, en Puertos del Lago (...) El lugar contará con sector reservado a un área protegida la cual se extenderá paralelamente al río Luján por 6 kilómetros y tendrá unos 70 metros de profundidad. Ese corredor verde que se presenta como un sendero en galería y que ofrece no sólo una vista a un tramo casi virgen del río, sino que brinda un contacto natural con las especies arbóreas, vegetales y con la fauna del lugar. Es decir, este sector se presentará como un descanso singular, con un claro sobre el río con un muelle, donde se pueden realizar actividades como kayaks, pesca, y hasta para recorrer la zona en bicicleta<sup>15</sup>”.*

13 Vidal-Koppmann, 2015, p. 33

14 Green Peace, 2013

15 Diario a Nación, Sección Propiedades, 16 de mayo de 2015, entrevista al CEO de la Empresa Consultatio S.A., p.2

Sin embargo, las obras en marcha muestran que, mediante desmontes, tala de especies autóctonas, modificaciones del relieve, desaparición de humedales y otras acciones antrópicas de envergadura; el ecosistema ha sido gravemente dañado y no existe la posibilidad de revertir esos efectos. Prueba de ello es la toma de conciencia que de a poco va ganando espacio, tanto en los medios como en las autoridades locales, provinciales y nacionales. En una extensa entrevista al Dr. Rubén Quintana, investigador del CONICET y experto en el tema, publicada en el diario digital “Minuto1.com” se puede leer lo siguiente:

*“Los humedales son ecosistemas con características peculiares que juegan un papel muy importante como amortiguadores de inundaciones. Toda acción que se haga sobre esos humedales altera esta dinámica hídrica y uno de los problemas que tenemos ahora en la cuenca del Delta del Paraná es que están desapareciendo por la acción humana, principalmente por estos megaemprendimientos urbanos y la agricultura intensiva. Están afectando la dinámica hidrológica y el agua tiene que ir a alguna parte, antes en los humedales el agua permanecía más tiempo y tenía un efecto menos drástico en la áreas vecinas, al no tener ese lugar el agua busca otros y son zonas bajas que ya están urbanizadas con gente de bajos recursos<sup>16</sup>”.*

Las situaciones de emergencia hídrica recientes en la RMBA y en el resto de la provincia de Buenos Aires, han puesto de relieve la necesidad de trabajar en forma conjunta con los desarrolladores privados para encontrar soluciones a los problemas creados. Como parte de las acciones del nuevo gobierno nacional, se lanzó en el municipio de Pilar -uno de los que posee mayor cantidad de urbanizaciones privadas- la campaña de reflote del proyecto de ley de protección de humedales y en el municipio mencionado se puso en marcha la estrategia de “diálogo hídrico”, consistente en acciones conjuntas entre el gobierno local y los actores privados<sup>17</sup>.

Por último, cabe agregar que el proyecto de ley original sobre el tratamiento de humedales recibió en 2013, media sanción por parte de la Cámara de Senadores, pero el trámite parlamentario

16 Diario digital Minuto1.com, entrevista al Dr. R. Quintana Investigador del CONICET, 3 de noviembre de 2014

17 Diario Pilar Regional, 3 de febrero de 2016, p.1

no siguió su curso y prescribió en 2015. Por este motivo es que en la actualidad se está trabajando en un nuevo proyecto para ser enviado al Congreso Nacional, ya que el Ministerio de Medio Ambiente (recientemente creado) pretende darle un tratamiento prioritario a la problemática de las inundaciones.

### Casos de estudio en la RMBA

Las ciudades que integran el cuadro presentado precedentemente poseen un diseño urbano similar y comparten un objetivo común: ofrecer una mejor calidad de vida a sus habitantes. Para lograrlo adoptan como patrones básicos de proyecto la inclusión de amplias áreas verdes y cursos de agua, bajas densidades residenciales; autonomía en lo referente a infraestructuras y equipamientos básicos, y fundamentalmente, incluyen dispositivos de seguridad para desalentar el delito en todas sus formas, debido a ello los barrios que las integran poseen un perímetro cercado.

Nos referiremos a tres casos que son emblemáticos destacando, que sus características se replican en el resto de las unidades que conforman la totalidad del universo de análisis. Dos ciudades se encuentran ubicadas en el Municipio de Tigre, a una distancia de alrededor de 30 kilómetros de la Ciudad de Buenos Aires (Nordelta y Villa Nueva); ambas comparten también la primicia de su aparición a fines del siglo pasado. En tanto que la tercera, Puertos del Lago, es uno de los mega-emprendimientos más recientes (data de 2010, el inicio de su construcción) y se ubica en Escobar, un municipio de la tercera corona metropolitana, a unos 60 Km de la Capital Federal.

Bajo el lema “con la tranquilidad de un pueblo y las comodidades de la ciudad”, la primera ciudad privada argentina comenzó a perfilarse hacia 1972 inspirada en las *villes nouvelles* francesas; aunque su plan director fue aprobado en 1992 y su lanzamiento data de 1999 cuando se comenzaron a vender los lotes del primer barrio. La diferencia con las urbanizaciones cerradas construidas hasta ese momento (clubes de campo, barrios cerrados, condominios, etc.) no era sólo una cuestión de tamaño, sino de complejidad. El proyecto Nordelta respondía a los cánones de una ciudad diseñada íntegramente dentro de una extensión de 1.300 hectáreas.

Siguiendo un estricto zonning, la propuesta contemplaba la fundación de una veintena de barrios cerrados, áreas comerciales y de servicios, zonas de esparcimiento con equipamiento deportivo

(clubes, canchas de golf, etc.) y provisión de colegios y centros de salud privados. Lo llamativo del proyecto y que avala la idea de utopía urbana, es que, a diferencia de otros conjuntos residenciales, no se trata de un barrio destinado a las clases medias altas, sino de toda una ciudad.

En la actualidad si se consulta el sitio oficial de este emprendimiento, se puede leer el slogan “Nordelta es vivir muy bien” y agrega, “en Nordelta vas a vivir en un entorno tranquilo, seguro y en contacto permanente con la naturaleza pero sin resignar la comodidad, los servicios y la infraestructura de la ciudad”<sup>18</sup>. Indudablemente, la propuesta de una mejor calidad de vida se basa en el contacto con la naturaleza y la posibilidad de acceder rápidamente a la ciudad de Buenos Aires por vía terrestre y fluvial. Si bien en sus comienzos el principal medio de transporte era el automóvil particular, actualmente una empresa de transporte automotor privado y otra de transporte fluvial, amplían las posibilidades de comunicación. A poco más de quince años de su fundación, la ciudad cuenta con 30.000 habitantes, distribuidos en 23 barrios cerrados. A pesar de que ya están completamente instalados cinco colegios, el centro de salud y la zona comercial, y se ha construido un sector de oficinas y estudios, la mayoría de sus habitantes desarrolla sus actividades laborales fuera de ella.

Observando el Plan Director, puede apreciarse que el recurso hídrico juega un rol esencial (Figura 1). A la Laguna Central de 180 hectáreas, se le suman otras más pequeñas y un sistema de canales interconectados, que permiten llegar a la costa del Río Luján y de allí, con una embarcación hasta las marinas de Puerto Madero (Ciudad de Buenos Aires). Lo conflictivo de este proyecto, desde el punto de vista ambiental, es que todo este sistema de espejos de agua e islas, fue edificado sobre un humedal; que, mediante esta transformación de sus características geográficas, ha dejado de cumplir su función esencial de regulador hídrico (Figura 1).

Al respecto, las investigaciones de Pirez y Ríos dan cuenta de los mecanismos mediante los que la empresa desarrolladora pudo concretar su proyecto:

*“Ahora bien, ¿cómo fueron superadas en el caso de las UC las limitaciones físico-naturales y jurídicas que impedían transformar las tierras inundables en tierras urbaniza-*

<sup>18</sup> Sitio oficial de Nordelta: [www.nordelta.com](http://www.nordelta.com), 2016



bles, dando lugar a un formidable negocio urbano? Con la incorporación de trabajo, grandes capitales y tecnologías especializadas (movimiento de suelos y refulado hidráulico) se edificaron enormes rellenos, que implicaron el traslado de millones de metros cúbicos de suelos, permitiendo alcanzar la cota de seguridad requerida por las normas. De esta manera, dichos rellenos fueron el sistema constructivo utilizado para incorporar esas condiciones físico-naturales adversas al proceso de producción del espacio urbano y, al mismo tiempo, cumplir con la reglamentación vigente (...) La elaboración de un andamiaje discursivo asociado a las nociones de desarrollo urbano sustenta-

ble, recuperación ambiental y valorización del paisaje acompañó ese proceso, y en un contexto de creciente sensibilidad ecológica, se orientó a legitimar y viabilizar el avance de esos negocios urbanos<sup>19</sup>”.

Como bien lo señalan los autores en el mismo artículo, las obras viales y de infraestructura hidráulica para transformar los humedales en tierras urbanizables, fueron encaradas por el Estado con endeudamiento externo, solicitado al Banco Interamericano de Desarrollo, y beneficiaron a empresas privadas dedicadas al desarrollo de grandes emprendimientos inmobiliarios.

19 Ríos y Pirez, 2008, p. 100

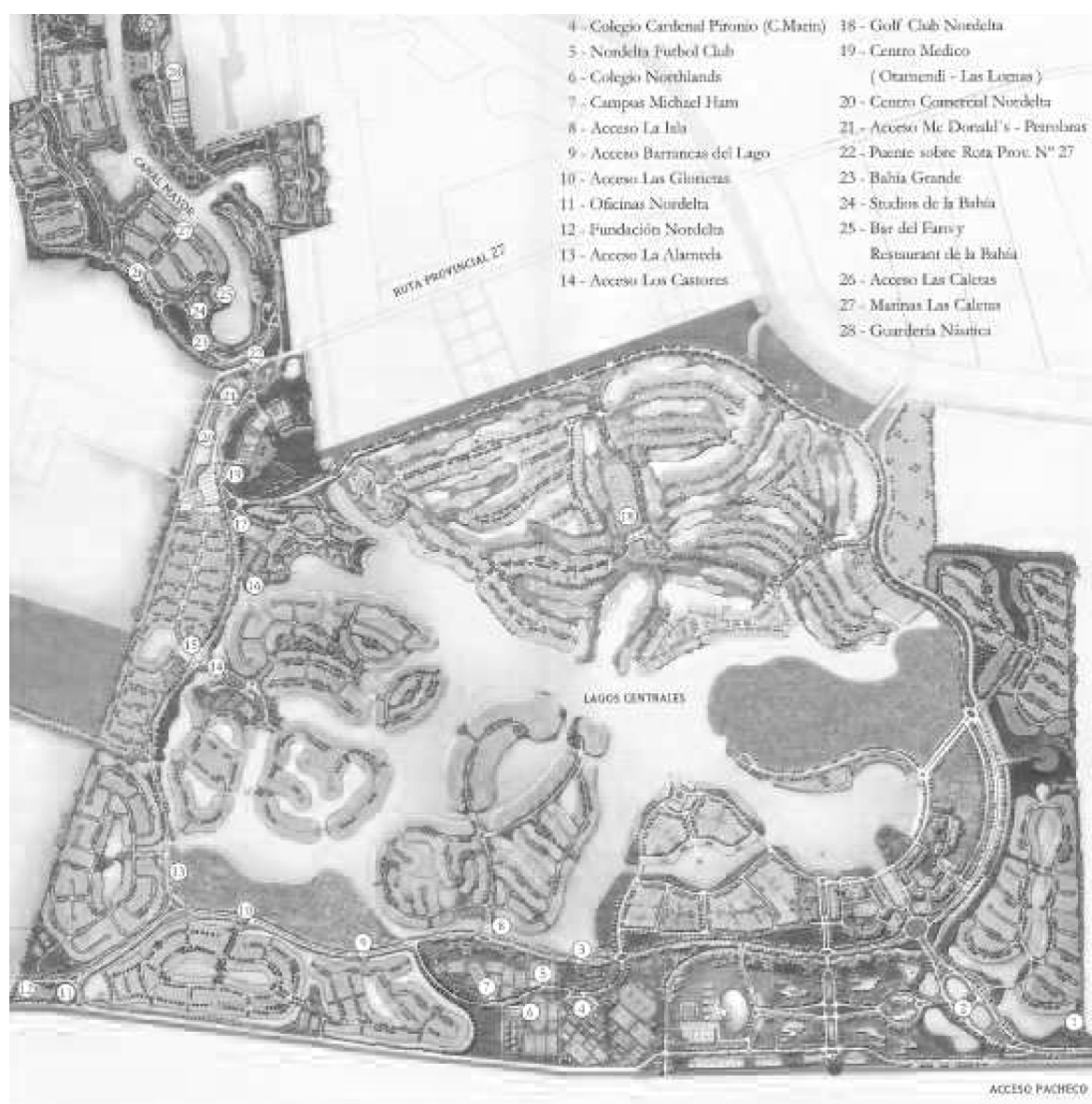


Figura 1: Esquema del plan de Nordelta.  
Fuente: www.nordelta.com, 2016.

en una ciudad privada, subraya el grado de previsibilidad.

*“Su desarrollo está regido por el plan director aprobado por Ley Provincial, lo cual, a diferencia de otro tipo de emprendimientos, le da a Nordelta un alto grado de previsibilidad.*

*Nordelta constituye hoy un Núcleo Urbano, cuenta con todos los servicios que se encuentran en las ciudades y de ellos se nutren no solo sus habitantes sino también los de las localidades vecinas. Dentro del Partido de Tigre, Nordelta tiene carácter de localidad<sup>20</sup>”.*

La utopía comenzada a principios de siglo XXI, ha avanzado dejando de lado cuestiones inherentes a la calidad ambiental de los barrios vecinos y a los aspectos sociales que arrastra una ciudad íntegramente construida para un determinado estrato de población.

Otro caso semejante y que se relaciona con el que acabamos de describir es el Complejo Villa Nueva, edificado en una extensión de 860 hectáreas, en su gran mayoría humedales. Este conjunto de barrios cerrados se encuentra muy próximo a Nordelta, circunstancia que es resaltada por la empresa desarrolladora como una ventaja comparativa. De esta forma el municipio de Tigre concentra dos ciudades privadas dentro de su territorio, que generan una transformación de alto impacto (Figura 2).

Entre los objetivos de presentación de la empresa, que comenzó con el proyecto de su primer barrio cerrado (Santa María del Tigre) en 1994, se destaca: *“promovemos la formación de comunidades que valoren el bien común y que lo cultiven en el barrio que integran<sup>21</sup>”.*

El planteo va más allá de lograr un desarrollo exitoso. Del discurso se desprende, al igual que en el caso anterior, la idea de fomentar valores comunes que mejoren la calidad de las relaciones. Para lograrlo se propone un diseño urbano de baja densidad y con gran protagonismo del verde y de los recursos hídricos:

*“Una urbanización de un nivel difícil de igualar: excelente ubicación dentro del partido de Tigre, diseño de calidad, muy baja densidad de población y abundancia de río, lagunas y verde. Villa Nueva engloba once barrios, el Com-*

<sup>20</sup> (Sitio oficial de Nordelta, *id.ant.*)

<sup>21</sup> Sitio oficial de la empresa EIDICO S.A.: [www.eidico.com.ar](http://www.eidico.com.ar), 2016

*plejo Santa Ana, Casas de Santa María y Casas de San Patricio. De las casi 860 ha totales que conforman Villa Nueva, el 20% corresponde a espacios comunes y el 30% a espejos de agua (230 ha de laguna)<sup>22</sup>”* (Figura 3).

La imagen satelital y el esquema del Complejo (Figs. 2 y 3) muestran la continuidad de estas ciudades en el territorio, a las que además se les suman otras urbanizaciones linderas (barrios cerrados y clubes de campo) reforzando el concepto de intervención sobre la naturaleza; o lo que algunos investigadores del tema han definido como “naturalezas escénicas<sup>23</sup>”.

El último ejemplo analizado es muy semejante a Nordelta, ya que se trata de una ciudad réplica realizada por la misma firma desarrolladora, en el municipio de Escobar en el noroeste de la RMBA y a una distancia de la ciudad de Buenos Aires de aproximadamente 60 kilómetros. Esta ciudad privada se comenzó a edificar en 2010, en una extensión de 1400 hectáreas de humedales y con una salida al río Luján que se extiende a lo largo de 6 kilómetros del borde ribereño. El nuevo proyecto, ni bien se divulgó, fue criticado y resistido por vecinos del lugar y organizaciones ambientalistas; pero a pesar de ello, se han vendido en su totalidad los terrenos de los cinco primeros barrios (Figura 4).

Actualmente, la nueva ciudad cuenta con seis barrios en marcha, dos colegios privados en construcción y un área central, donde se espera que se vayan instalando locales comerciales. Con un diseño semejante a Nordelta (Figura 4) de barrios cerrados conectados por cursos fluviales, este nuevo emprendimiento demandará una inversión directa del desarrollador de U\$S 415 y 1.600 millones de dólares de inversiones indirectas<sup>24</sup>. Dada la escasa cantidad de años desde su puesta en marcha, es difícil aventurar cuál será su grado de éxito, aunque para los desarrolladores la venta de la totalidad de los terrenos de los cinco primeros barrios, constituye una excelente señal<sup>25</sup>.

<sup>22</sup> *Id. ant.*

<sup>23</sup> Ríos y Pirez, 2008:102

<sup>24</sup> Diario Digital Infobae, 30 de septiembre de 2015, [www.infobae.com](http://www.infobae.com)

<sup>25</sup> Diario Clarín, Sección iProfesional entrevista al Presidente de la firma Consultatio S.A., 4 de mayo de 2013







Figura 3: Complejo urbanístico Villa Nueva.

Fuente: Publicidad de la empresa EIDICO S.A., [www.eidico.com](http://www.eidico.com), 2016.

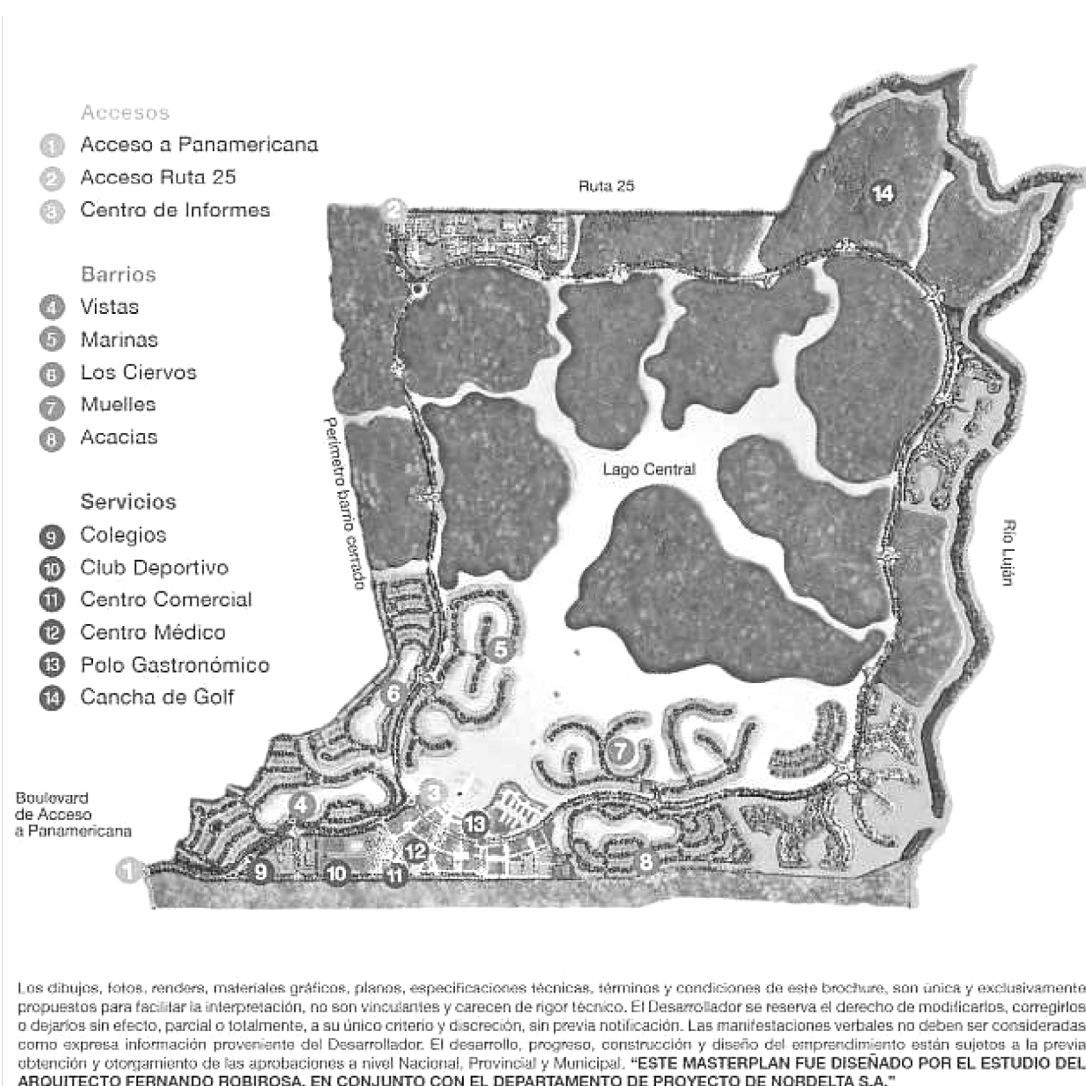


Figura 4: Plano maestro de Puertos del Lago.

Fuente: [www.puertosesobar.com](http://www.puertosesobar.com), 2016.

## Reflexiones finales

Las ciudades privadas que se han construido en la periferia de la RMBA constituyen una muestra de la concreción de una utopía urbana. La particularidad de la misma reside en el nucleamiento de un determinado estrato de población (clases medias-altas) que desea desenvolverse dentro de un grupo afinitario en cuanto al nivel socio-económico y que comparte la idea de que la seguridad urbana es un valor, aunque para sostenerla haya que restringir las libertades individuales. Asimismo, forma parte de este imaginario el “retorno a la naturaleza”; aunque se advierte que no se trata de una naturaleza en estado puro, sino de un escenario que, mediante una fuerte intervención de la tecnología, ha creado espacios verdes y espejos de agua adaptados a la demanda. Lamentablemente, para alcanzar este objetivo, no se han valorado las consecuencias sobre el entorno inmediato; y si bien no puede adjudicarse a estos mega-proyectos la responsabilidad exclusiva sobre las inundaciones y otros daños colaterales en los municipios donde se localizan, la transformación territorial y ambiental que han producido es un componente de peso.

En este sentido, tampoco debería descartarse la responsabilidad de las autoridades, tanto municipales como provinciales, que, avalando el discurso de revitalizar áreas degradadas, autorizaron la venta de humedales y la construcción sobre los mismos. Este sólo hecho pone en evidencia el desconocimiento y la falta de asesoramiento acerca de la función que cumplen dentro del ecosistema.

Las tres ciudades descriptas permiten observar la estrategia de los desarrolladores en lo que se refiere a transformar una debilidad en un nicho de oportunidad. En efecto, las tierras bajas e inundables no poseían condiciones básicas para el uso residencial y, desde ese punto de vista, su valor de adquisición era muy bajo; pero modificando el relieve y cambiando la zonificación, esas mismas tierras aumentaron su costo inicial exponencialmente. De tal manera que, mientras los emprendedores realizaban un excelente negocio inmobiliario, algunos municipios valoraban más la potencial inversión de capitales que la sustentabilidad ambiental. Se ha demorado quince años desde la aparición de las primeras ciudades privadas, para advertir los posibles riesgos ambientales. Recientemente ya ha intervenido la Justicia convocando a los desarrolladores para encontrar una posible solución.

la ausencia de criterios de ordenamiento territorial para delimitar zonas de localización de mega-emprendimientos. Hasta el presente, el único requisito solicitado para determinar su factibilidad consiste en la presentación de un estudio de evaluación de impacto. Los estudios elaborados por separado, no expresan la magnitud del impacto del conjunto de las urbanizaciones.

Por otra parte, los informes ambientales son elaborados por empresas consultoras privadas, contratadas por los desarrolladores urbanos y sólo exponen las variables solicitadas para un determinado proyecto. Considerando el caso de Tigre se presentaron informes para las dos ciudades por separado, y en distintos momentos; sin embargo, no existe un estudio de evaluación ambiental que mida en forma conjunta los efectos sobre el medio de Villa Nueva, Nordelta y más de diez barrios cerrados adosados a estas ciudades.

Finalmente hay que destacar los planteos acerca del nuevo orden social que se desprende de las ciudades privadas. La utopía urbana llevada al extremo parecería indicar que no es suficiente con el “urbanismo entre nos” que proponía el barrio cerrado; esta nueva generación de mega-proyectos amplía la escala, fundando ciudades estructuradas en base a estos barrios y a la privatización de los espacios públicos. En cuanto a las formas de gobernabilidad de las mismas, el único caso que puede estudiarse es Nordelta, que ha adquirido el status de localidad privada, y cuenta con una delegación municipal. Las nuevas ciudades privadas no se encuentran contempladas en ninguna normativa nacional y/o provincial; por ende, es una cuestión que exigiría ser estudiada por especialistas, ya que, en un horizonte de veinte años, se reiterará la situación en casos semejantes. Al contrario de la propuesta de Tomás Moro, donde el orden social y político era planteado hasta en los más cotidianos detalles, en la materialización de estas nuevas utopías urbanas, sólo está definido el diseño arquitectónico y paisajístico, y sobre el resto se abre un gran interrogante.

Otro aspecto tan importante como el anterior es



## Referencias bibliográficas

- ALESSANDRI CARLOS, Ana et al. (Orgs.) *A cidade como negócio*. San Pablo: Ediciones Contexto, 2015. 272 p.
- CABRALES BARAJAS, Luis F. (Comp.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara: UNESCO – Universidad de Guadalajara, 2002. 622 p.
- CARBALLO, Cristina y BATALLA, María Rosa. *El paisaje natural de lo privado y las imágenes del capital inmobiliario. Las urbanizaciones cerradas de Buenos Aires en el siglo XXI*. En VIDAL-KOPPMANN, Sonia (Comp.) *Metrópolis en mutación*. Buenos Aires: Café de las Ciudades, 2015, p. 129-152.
- CHOAY, Françoise. *Pour une anthropologie de l'espace*. París: SEUIL, 2006. 416 p.
- DE MATTOS, Carlos. *Revolución urbana, estado, mercado y capital en América Latina*. Santiago de Chile: RiL, 2015, 320 p.
- GREEN PEACE ARGENTINA. *Las aguas siguen bajando turbias. Análisis sobre la calidad ambiental de aguas superficiales en la Cuenca Matanza-Riachuelo*. Campaña ACUMAR 2008-2012. [En línea] Enero de 2013. <[www.greenpeace.org/inicio/informes](http://www.greenpeace.org/inicio/informes)> [2 de febrero de 2017]
- LENCIONI, Sandra et al. (Orgs.) *Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, Sao Paulo e Santiago*. San Pablo: EDUSP, 2011. 304 p.
- LINDÓN, Alicia y HIERNAUX, Daniel (Dir.) *Geografías de lo imaginario*. México: Anthropos-UAM, 2012. 251 p.
- PINTOS, Patricia y NARODOWSKI, Patricio (Coords.) *La privatopía sacrílega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján*. Buenos Aires: Ed. Imago Mundi, 2012. 248 p.
- REPÚBLICA ARGENTINA, *Decreto Ley 8912 de Uso del Suelo y Ordenamiento Territorial de la Provincia de Buenos Aires*, 1977, <[www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-8912.html](http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-8912.html)> [10 de febrero de 2017]
- RÍOS, Diego y PIREZ, Pedro. *Urbanizaciones cerradas en áreas inundables del municipio de Tigre: ¿producción de espacio urbano de alta calidad ambiental?*. Revista Eure [En línea] Santiago de Chile, 2008, Vol. XXXIV, n° 101. <[www.scielo.cl/eure.htm](http://www.scielo.cl/eure.htm)>. [19 de febrero de 2017] pp.99-119. ISSN 0250-7161
- VIDAL-KOPPMANN, Sonia. *Countries y barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: Dunker, 2014. 402 p.
- VIDAL-KOPPMANN, Sonia (Comp.) *Metrópolis en mutación*. Buenos Aires: Café de las Ciudades, 2015. 530 p.
- Diarios on-line:
- La Nación: [www.lanacion.com](http://www.lanacion.com)
- Clarín: [www.clarin.com](http://www.clarin.com)
- El Diario de Pilar: [www.pilardetodos.com](http://www.pilardetodos.com)
- C5N Minuto1.com: [www.minuto1.com](http://www.minuto1.com)
- INFOBAE: [www.infobae.com](http://www.infobae.com)